Estratégia
CONCURSOS

Aul

Passo Estratégico de Legislação Tributária Municipal p/ ISS-Curitiba (Auditor Fiscal) - Pós-Edital

Professor: Abraão Pereira, Piero Albuquerque

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)....2
1 – Apresentação....2
2 – Considerações iniciais....3
2.1 – Concursos Analisados....4
3 – Característica da Banca FCC....4
4 – Análise estatística....6
4.1 – Peso da disciplina nas últimas provas da FCC....6
4.2 – Peso do IPTU....7
4.3 – Peso por assunto - IPTU....8
4.4 – Assuntos abordados nesse relatório....8
5 – Análise das questões....9
5.1 – Área Edificada vs Área Não Edificada....9
5.1.1 – Perguntas e respostas....12
5.1.1.1. Qual a característica principal para que um imóvel seja considerado construído?....12
5.1.1.2. Todos os imóveis com valor da construção inferior a 20ª parte do valor venal do terreno serão considerados "não edificados"?....13
5.2 - Sujeição passiva:....13
5.2.1 – Perguntas e Respostas:....15
5.2.1.1 – João possui um imóvel na cidade de Curitiba, mas o imóvel está sendo utilizado por Maurício. Nesse caso, quem é o contribuinte do IPTU?....15
5.3 - Alíquota....15
5.4 – Momento da ocorrência do Fato Gerador....20
7 – Pontos a Destacar....20

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU)

1 – APRESENTAÇÃO

Fala Galera!!!

Meu nome é **Abraão Pereira, atualmente ocupo o cargo de Auditor Fiscal do Estado de São Paulo (ICMS-SP) desde 2014 e sou coach pelo Estratégia Concursos,** e, junto com meu amigo **Piero Albuquerque**, ocupante do cargo de **Auditor Fiscal da Receita Federal do Brasil (AFRFB), também desde 2014, e** também c**oach pelo Estratégia Concursos,** somos os analistas de **Legislação Tributária do Município de Curitiba**.

Vamos falar um pouco sobre estratégia de estudo:

Um concurso para a área fiscal é imenso, então qualquer assunto pode ser cobrado.

Só que isso também tem uma vantagem!! Analisando pelo lado inverso, se o conteúdo é extenso, então nem tudo será cobrado.

A decisão foi difícil, mas eu precisava escolher "**a prioridade**" em meu estudo.

1. **Buscar a compreensão** do que estava estudando, focando sempre nas regras gerais;
2. Testar o que foi estudado com **revisões e exercícios**, ainda sem preocupar em ser 100%, mas tendo a ideia de que não poderia estar abaixo de 70%;
3. Conhecer a banca organizadora;
4. Ver o que mais foi cobrado nas últimas provas.

São os **itens 3 e 4** que demonstram a **importância do Passo Estratégico**!!!

Façam o seguinte questionamento:

O que é melhor? **Acertar uma questão difícil ou uma questão fácil**?

Muitos, provavelmente irão responder que é a **QUESTÃO DIFÍCIL**, mas é aqui que mora o perigo.

Acertar uma questão difícil pode fazer com que **você garanta a sua vaga** porque poucas pessoas irão acertar, então concordo que também é importante estudarmos todas as nuances da disciplina.

Agora, acertar uma **QUESTÃO FÁCIL** é uma **OBRIGAÇÃO**!!! Se você **ERRAR** uma questão fácil, fatalmente estará **FORA DO NÚMERO DE VAGAS** porque muitas pessoas irão acertar a questão.

É nesse ponto que o nosso estudo ficou focado, mas ainda precisava saber **quais assuntos deveria priorizar**.

Para ter essa resposta, nada melhor do que analisar a **característica da banca organizadora** e o que **mais foi cobrado nas últimas provas, não é?** Mas é aqui que reside nossa grande dificuldade neste concurso de Curitiba: a banca UFPR não tem nenhuma tradição em concursos fiscais! E como faremos? Turma, acreditamos que, exatamente por não ter tradição na área, a banca UFPR não deve fugir muito do que as bancas mais tradicionais costumam cobrar nos concursos da área fiscal.

Sendo assim, iremos observar o que uma das mais tradicionais bancas da área fiscal, tanto em fiscos estaduais como municipais costuma cobrar nas provas para o cargo de Auditor Fiscal, ok?

2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Antes de iniciarmos a análise estatística das questões, sempre é bom lembrarmos que a ideia do Passo Estratégico não é substituir o material didático, mas, sim, orientá-los a estudar o que, **com base em dados estatísticos**, foi mais cobrado nas últimas provas das bancas organizadoras, além de servir de um bom instrumento de revisão dos tópicos mais importantes da disciplina.

Para conhecerem melhor o material teórico das disciplinas do certame, conheçam o nosso **Pacote Completo para o ISS/Curitiba** (clique aqui).

Após a publicação do edital do concurso está na hora de intensificarmos os estudos.

Conforme já dito, a banca organizadora do concurso não tem tradição em concursos da área fiscal, por isso, e pelo fato de ser a **FCC** a "**banca do momento**", nada mais justo do que direcionarmos o nosso estudo para uma banca com grande tradição em concursos fiscais.

A legislação utilizada em nosso material será o Código Tributário Municipal (CTM) do Município de Curitiba (Lei Complementar n°. 40 de 18 de dezembro de 2001, com alterações posteriores).

2.1 – CONCURSOS ANALISADOS.

Neste curso, iremos focar a nossa análise nos últimos concursos feitos pela **FCC** na esfera municipal, inclusive já incluiremos o último concurso da Prefeitura de São Luís (**2018**).

CONCURSO	BANCA ORGANIZADORA	QDE DE QUESTÕES
SÃO PAULO 2007	FCC	20
SÃO PAULO 2012	FCC	45
TERESINA 2016	FCC	15
SÃO LUÍS 2018	FCC	12
Total		**92**

Esses concursos nos darão uma boa base a respeito da Legislação Tributária Municipal cobrada pela **FCC, e que acreditamos que será seguida pela UFPR.**

3 – CARACTERÍSTICA DA BANCA FCC

Antigamente a Fundação Carlos Chagas era conhecida como a "Fundação Copia e Cola" (FCC) por ter o costume de fazer **questões literais**.

E hoje?? Continua sendo literal??

Atualmente, na disciplina de Legislação Tributária Municipal, a **FCC** possui a característica de ser uma banca **"cansativa" em seu enunciado**, mas **"literal" na resposta.**

Vamos ver uma questão cobrada pela FCC **em 2012** no concurso de Auditor Fiscal do Município São Paulo.

(FCC – Prefeitura de São Paulo/2012) *- Álvaro Celso é detentor **da posse direta** do imóvel X, localizado na zona urbana do Município de São Paulo, mediante contrato de locação celebrado em 2005 com Vitória Cristina, detentora **da posse indireta** do imóvel. Desde 2008, no entanto, Álvaro Celso deixou de pagar aluguel por não saber do paradeiro de Vitória Cristina. Nos termos do Decreto no 52.703/11, do Município de São Paulo, o IPTU é devido por quem detém a:*

(A) posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade subsidiária dos possuidores indiretos, a critério da repartição competente.

(B) propriedade do imóvel, exclusivamente, independentemente de quem exerça a posse direta do imóvel.

(C) posse indireta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade subsidiária do possuidor direto, a critério da repartição competente.

(D) posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos, a critério da repartição competente.

(E) posse direta do imóvel, exclusivamente, em razão do desaparecimento dos possuidores indiretos.

Gabarito: letra D

Comentários:

Vejam o tamanho do enunciado!! Um pouco grande, não acham?

O enunciado contou um caso tentando levar o candidato a pensar em todas as considerações a respeito da "convenção entre particulares" (contrato de locação) e sujeição passiva, mas a questão foi resolvida com a simples literalidade (art.12, repetido no art.32 da Consolidação Tributária do Município de São Paulo 2011).

Art. 12. O imposto é devido, a critério da repartição competente (art. 10 da Lei nº 6.989, de 29/12/66):

I - por quem exerça a posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos;

II - por qualquer dos possuidores indiretos, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais e do possuidor direto.

Parágrafo único. O disposto neste artigo aplica-se ao espólio das pessoas nele referidas

Perceberam a diferença?

A FCC mudou o padrão trazendo um "caso prático" em seu **enunciado** cobrando não apenas o conhecimento, mas também o **raciocínio do candidato**, o que, em um primeiro momento, pode parecer mais difícil.

Essa mudança tornou a questão um pouco "cansativa" (vale lembrar que foram 45 questões de legislação tributária na prova do Município de São Paulo em 2012 e 2014)

Agora, analisando com tranquilidade perceberemos que **a resposta ainda continua literal**, o que torna sua **execução bem rápida para quem estiver bem treinado**.

FICA A DICA

Estudem sempre olhando a "Lei Seca", pois as questões, embora cansativas, não costumam fugir da literalidade nas respostas.

Agora vamos ver uma questão do recente concurso da **Prefeitura de São Luís/2018**.

(FCC – Prefeitura de São Luís/2018) - *O CTM/SL/2017 determina que o IPTU, no município de São Luís, seja lançado em nome do*

(A) Município, na hipótese de não se saber quem é o proprietário do imóvel.

(B) promissário comprador, no caso de lote resultante de loteamento em análise ou rejeitado, por não se enquadrar na legislação urbanística.

(C) titular, sob o qual estiver o imóvel cadastrado na repartição.

(D) espólio, no caso de processo de inventário em andamento, durante o decorrer do processo, desde que este processo não tramite por prazo superior a 2 anos.

(E) condômino máster, ou principal, na hipótese de condomínio constituído de unidades autônomas pertencentes a diversas pessoas.

Gabarito: letra C

Comentários:

Será que a banca FCC voltou às origens??

*De qualquer forma, embora o enunciado não tenha sido "cansativo", **a resposta foi literal!!!***

Apenas a título de informação, a resposta foi "C" com base no disposto no art.351 do CTM de São Luís.

Art. 351. Far-se-á o lançamento em nome do titular sob o qual estiver o imóvel cadastrado na repartição.

Em São Luís a banca FCC economizou no enunciado, mas manteve a tradição de pedir a literalidade na resposta.

Sendo assim, pessoal, se vocês forem preparados para a prova da FCC nos moldes do "enunciado cansativo", certamente não terão dificuldades quando o enunciado for "tranquilo"!!

4 – ANÁLISE ESTATÍSTICA

4.1 – PESO DA DISCIPLINA NAS ÚLTIMAS PROVAS DA FCC

A Legislação Tributária Municipal foi cobrada nas provas de Auditor Fiscal Tributário do Município de São Paulo (**2007 e 2012**), no concurso para o mesmo cargo na Prefeitura de Teresina/PI (**2016**) e mais recentemente no concurso da Prefeitura de São Luís (**2018**), também para o cargo de Auditor Fiscal Tributário Municipal.

Vamos ver como foi o **peso de Legislação Tributária** em cada uma das provas.

CONCURSO	QUESTÕES POR PROVA	QUESTÕES DE LEGISLAÇÃO	PESO DA DISCIPLINA	% DA DISCIPLINA
SÃO PAULO 2007	60	20	3	**60%**
SÃO PAULO 2012	80	45	1	**57%**
TERESINA 2016	100	15	2	**20%**

SÃO LUÍS 2018	50	12	2	**24%**

Vejam a **importância** dessa disciplina. Isso não é uma surpresa, não é?!?!

Podemos perceber que a **Legislação Tributária Municipal** merece uma atenção especial quando estudamos para o um concurso de Auditor Fiscal **Tributário** Municipal, não acham?

4.2 – Peso do IPTU.

CONCURSO	Questões de legislação	Questões de IPTU	%
SÃO PAULO 2007	20	5	**25%**
SÃO PAULO 2012	45	8	18%
TERESINA 2016	15	3	20%
SÃO LUÍS 2018	**12**	**4**	**33%**
TOTAL	**92**	**20**	**21%**

Vejam que o IPTU chegou a representar **33% na última prova da FCC em 2018**. Não que isso seja um padrão, mas vejam que em 2007 o peso do IPTU era alto, representando ¼ da prova de Legislação e depois caiu um pouco em 2012 e 2016, sofrendo um **AUMENTO em 2018**.

4.3 – Peso por assunto - IPTU.

Assunto	Questões	%
Construída x não construída	**2**	**45%**
Fato gerador	**1**	
Sujeição passiva	**3**	
Alíquotas	**3**	

Valor venal	4	40%
Imunidades/isenções	2	
Progressividade no tempo	2	
Penalidades	2	15%
Obrigação Acessória	1	
Total	**20**	

Vejam que quando o assunto é o IPTU, a FCC costuma cobrar de forma bem variada, então iremos comentar as questões que, a princípio, possuem maiores chances de serem cobradas.

4.4 – Assuntos abordados nesse relatório

Nesse relatório iremos concentrar nosso estudo nos 4 primeiros assuntos da nossa tabela, que, conforme visto acima, representam 45% de todas as questões analisadas sobre o IPTU.

Assunto	Questões	%
Construída x não construída	**2**	**45%**
Sujeição Passiva	**3**	
Fato gerador	**1**	
Alíquota	**3**	

Bom, vamos ao que mais interessa que é a análise das questões!!!

5 – ANÁLISE DAS QUESTÕES.

5.1 – ÁREA EDIFICADA VS ÁREA NÃO EDIFICADA.

Muitas pessoas sentem uma certa dificuldade com esse tributo porque não sabem que o IPTU é dividido em:

- Uma "parte" TERRITORIAL (terreno: valor venal do terreno "vivo") que é a base de cálculo do imposto predial;
- Uma "parte" PREDIAL (construção: valor venal da construção "você") que é a base de cálculo do imposto predial;
- "soma das partes" que forma o valor venal do imóvel (vi=vvt+vvc) que é a base de cálculo do IPTU.

Para a prova de Curitiba essa diferenciação é muito importante!!

Vejam o que dispõe o **CTM de Curitiba**.

Art. 39. *As alíquotas do imposto serão diferenciadas em função da utilização e progressivas em razão do valor venal dos imóveis, fracionado por faixas, nas tabelas previstas no Anexo II desta lei. (Decreto nº 1212 de 15/12/2003, e nº 1140 de 02/12/2004, Decreto nº 1633, de 12/12/05, Decreto nº 1470 de 12/12/2006, E Decreto 1576 de 10/12/2009)*

Parágrafo único. *O* ***imposto*** *será* ***determinado*** *pela somatória dos resultados obtidos com* ***a incidência de cada alíquota sofre a fração de valor venal correspondente***.

Observem que o IPTU será obtido pelo **"somatório os resultados obtidos com a incidência de cada alíquota sobre a fração de valor venal correspondente".**

Sendo assim, saber diferenciar se um imóvel é edificado, ou não, é importante para o cálculo do IPTU.

Art. 42. Não se considera edificado *o imóvel cujo valor da construção não alcance a 20ª (vigésima) parte do valor venal do respectivo terreno,* ***à exceção daquele de****:*

I - ***uso próprio, exclusivamente residencial****, cujo terreno, nos termos da legislação específica, não seja divisível;*

II - ***uso residencial****, cuja área construída represente um* ***coeficiente de aproveitamento não inferior a 5,0%*** *(cinco por cento) do coeficiente máximo previsto na legislação de uso do solo;*

III - ***uso residencial*** *associado à produção de hortifrutigranjeiros, cuja área destinada a este fim,* ***não seja inferior a 2/3 (dois terços) da área do terreno****;*

IV - ***uso não residencial*** *vinculado ao alvará de funcionamento, cuja área destinada a este fim* ***não seja inferior a 2/3 (dois terços) da área do terreno****.*

***Parágrafo único**. Também **não se considera edificado**, o imóvel com construção **paralisada, em ruínas ou edificações inadequadas à utilização de qualquer natureza**.*

Imóvel não edificado	
Regra geral	**Exceção**
Valor da construção seja **inferior a 20ª parte do valor venal do terreno**.	Uso próprio e residencial, cujo terreno, nos termos da legislação específica (*), não seja divisível.
	Uso residencial, cuja área construída represente um coeficiente de aproveitamento não inferior a 5,0% do coeficiente máximo previsto na legislação de uso do solo (*).
	Uso residencial associado à produção de hortifrutigranjeiros, cuja área destinada a este fim não seja inferior a 2/3 da área do terreno.
	Uso NÃO RESIDENCIAL vinculado ao alvará de funcionamento, cuja área destinada a este fim não seja inferior a 2/3 da área do terreno.
Construção **paralisada, em ruínas ou edificações inadequadas** à utilização de qualquer natureza.	

(*) acredito que a legislação específica não será cobrada em sua prova. É importante guardar que as condições devem respeitar as legislações específicas, mas o mais importante é guardar que o terreno "não pode ser divisível" e o índice de aproveitamento "não pode ser inferior a 5,0%".

Sendo assim, é importante que vocês conheçam as características que fazem uma "estrutura" ser considerada **"edificada ou não edificada".**

Sabendo dessa dificuldade, a **banca FCC** adora cobrar esses detalhes!!!!

Vejam essa questão da FCC cobrada em 2007. O enunciado trouxe a característica de três imóveis e pediu para que o candidato separasse a incidência do imposto.

*(2007 – Prefeitura do Município de São Paulo – Auditor Fiscal Tributário Municipal I) Em um determinado quarteirão, localizado em zona urbana do município de São Paulo, foram encontrados **três imóveis** com as seguintes características: um terreno com uma obra paralisada, um terreno com uma obra em fase avançada de construção e um terreno com uma edificação concluída, mas condenada. Em relação a esses três imóveis incidem, respectivamente,*

(A) imposto territorial, imposto predial e imposto predial.

(B) imposto territorial, imposto territorial e imposto predial.

(C) imposto territorial, imposto territorial e imposto territorial.

(D) imposto predial, imposto predial e imposto predial.

(E) imposto predial, imposto territorial e imposto predial.

GABARITO: letra "c".

Imóvel 1: obra paralisada (territorial);

Imóvel 2: obra em andamento (territorial);

Imóvel 3: edificação condenada (territorial).

No caso da legislação de SP, a incidência do imposto predial ou territorial também depende das características da edificação.

Em que pese serem legislações distintas, a ideia é a mesma. A FCC apenas queria saber se o candidato sabia diferenciar os imóveis "construídos dos não construídos".

Vejam que a FCC cobra a "literalidade" de uma forma diferente. Ela costuma contar uma "historinha" com as características do imóvel para poder cobrar apenas o que é cada imóvel.

E na prova de São Luís (2018), como o assunto foi cobrado?

(2018 – Prefeitura do Município de São Luís) Para quem atua na administração tributária, saber identificar eventos que se caracterizam como fato gerador de tributos é um conhecimento importante. Conforme o CTM/SL/2017, o IPTU, no Município de São Luís,

(A) incide sobre a propriedade de imóveis ***com edificações, sem edificações, em edificações ambulantes, e em ruínas****, localizados no município, desde que estes estejam regularizados no setor de patrimônio histórico municipal.*

(B) ***trata como prédio o imóvel edificado****, localizado na zona rural do município, desde que utilizado regularmente com finalidade lucrativa ou recreativa.*

(C) tem como fato gerador a posse, de domínio útil ou não, de bem localizado no município, ***construído ou não****.*

(D) tem como contribuinte o proprietário, o possuidor do imóvel ou o detentor do contrato de opção de compra do imóvel, registrado ou não.

(E) é anual, e, na forma da lei civil, se transmite aos adquirentes.

GABARITO: letra "E".

Art. 346.Contribuinte do imposto é o proprietário, o possuidor do imóvel ou o detentor do domínio útil a qualquer título.

§ 1º Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto o justo possuidor, o titular do direito de usufruto, uso ou habitação, os promitentes compradores imitidos na posse, os cessionários, os posseiros, os comodatários e os ocupantes a qualquer título do imóvel, ainda que pertencentes a qualquer pessoa física ou jurídica de direito público ou privado, isenta do imposto ou imune.

§ 2º ***O imposto é anual e na forma da lei civil se transmite aos adquirentes.***

Essa questão misturou muitos conceitos sobre o IPTU, mas na maioria das assertivas o assunto tratava do imóvel "edificado vs não edificado". Além disso, a resposta, conforme podemos ver, foi **LITERAL!!!!**

Conclusão:

Não percam de vista as características que diferenciam um imóvel edificado de um imóvel não edificado, ok?!

5.1.1 – Perguntas e respostas.

5.1.1.1. Qual a característica principal para que um imóvel seja considerado construído?

Resposta: a característica principal é que a construção seja "habitável". Caso seja um imóvel em ruínas, paralisada ou inadequada, o imóvel será considerado "não edificado" e incidirá o imposto territorial.

Também há uma outra situação em que o imóvel será considerado "não edificado", mas isso ocorre quando o valor da construção for inferior a 20ª parte do valor venal do terreno.

5.1.1.2. Todos os imóveis com valor da construção inferior a 20ª parte do valor venal do terreno serão considerados "não edificados"?

Resposta: Não. Há situações em que esse critério objetivo foi relativizado, o que gerou a criação de algumas exceções.

Imaginem um imóvel residencial que utilize boa parte do terreno para a produção de hortifrutigranjeiros, o valor da construção poderá ser inferior a 20ª parte do valor do terreno, então ele é uma exceção e não será considerado não edificado.

Vale lembrar que há outras exceções, conforme o quadro resumo que montamos no início do tópico.

5.2 - SUJEIÇÃO PASSIVA:

Esse tema foi cobrado na prova de **2007, 2012 e em 2018**.

A boa notícia é que não é um assunto tão difícil, mas a má notícia é exatamente isso!!

Quando o assunto é fácil, então não há outra alternativa senão DECORAR O ASSUNTO.

Antes de analisarmos as questões, vamos ver o que o CMT de Curitiba diz a respeito do assunto.

> ***Art. 34.*** *O contribuinte do imposto é o proprietário, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel.*
>
> ***Parágrafo único****. Quando um imóvel possuir* ***mais de um*** *proprietário, titular do domínio útil ou possuidor, o imposto será lançado, à critério da Administração, em nome de um destes, o qual assumirá a qualidade de responsável solidário tributário.*

Vamos ver como o assunto foi cobrado pela **FCC** em **ISS/SP 2007.**

(2007 – Prefeitura do Município de São Paulo – Auditor Fiscal Tributário Municipal I) Uma determinada pessoa é possuidora direta de um imóvel, localizado na zona urbana do município de São Paulo, cuja edificação se encontra em ruínas. Em relação ao referido imóvel, essa pessoa:

(A) é contribuinte do imposto predial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.

(B) é contribuinte do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.

(C) não é contribuinte nem do imposto predial, nem do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esse tributo.

(D) é contribuinte tanto do imposto predial, como do imposto territorial, porque a condição de possuidor direto do imóvel não descaracteriza sua sujeição passiva em relação a esses tributos.

(E) não é o contribuinte do imposto predial nem do imposto territorial, porque esses impostos não incidem sobre imóvel em que haja uma edificação em ruínas.

GABARITO: letra "b".

*Essa é uma questão típica da FCC!!! Em que pese ter tentado enganar o candidato com assuntos sobre incidência do Imposto Predial ou Imposto Territorial, apenas versou sobre a cobrança "pura e simples" da sujeição passiva do "**possuidor a qualquer título".***

No caso de ***Curitiba****, a resposta seria praticamente a mesma, não é?!*

Vejam como o assunto foi cobrado nas provas **de ISS/SP 2012** e, mais recentemente, na prova de **São Luís/2018**.

(2012 – Prefeitura do Município de São Paulo – Auditor Fiscal Tributário Municipal) Álvaro Celso é detentor da ***posse direta*** *do imóvel X, localizado na zona urbana do Município de São Paulo, mediante contrato de locação celebrado em 2005 com Vitória Cristina, detentora da* ***posse indireta*** *do imóvel. Desde 2008, no entanto,*

Álvaro Celso deixou de pagar aluguel por não saber do paradeiro de Vitória Cristina. Nos termos do Decreto no 52.703/11, do Município de São Paulo, o IPTU é devido por quem detém a:

(A) posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade subsidiária dos possuidores indiretos, a critério da repartição competente.

(B) propriedade do imóvel, exclusivamente, independentemente de quem exerça a posse direta do imóvel.

(C) posse indireta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade subsidiária do possuidor direto, a critério da repartição competente.

(D) posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos, a critério da repartição competente.

(E) posse direta do imóvel, exclusivamente, em razão do desaparecimento dos possuidores indiretos.

GABARITO: letra "d".

Parece um "repeteno" da questão de 2007, não é?!?!

Não vamos entrar no mérito da questão, mas foram duas questões muito parecidas, o que demonstra o quanto a FCC gosta de repetir as questões.

Viram a importância de revisar o que mais foi cobrado nas provas anteriores?

A única diferença entre as questões de 2007 e 2012 foi que na questão de 2012 a FCC não cobrou do candidato a separação entre "imposto predial vs imposto territorial".

E na prova de São Luís, vejam como foi.

(2018 – Prefeitura do Município de São Luís) O CTM/SL/2017 determina que o IPTU, no município de São Luís, seja lançado em nome do

(A) Município, na hipótese de não se saber quem é o proprietário do imóvel.

(B) promissário comprador, no caso de lote resultante de loteamento em análise ou rejeitado, por não se enquadrar na legislação urbanística.

(C) titular, sob o qual estiver o imóvel cadastrado na repartição.

(D) espólio, no caso de processo de inventário em andamento, durante o decorrer do processo, desde que este processo não tramite por prazo superior a 2 anos.

(E) condômino máster, ou principal, na hipótese de condomínio constituído de unidades autônomas pertencentes a diversas pessoas.

GABARITO: letra "c".

Repetindo o que já foi dito, não iremos entrar no mérito da questão porque o nosso foco é a Prefeitura de São Paulo, mas vou mostrar o que dispõe o art.351 do Código Tributário de São Luís para que vocês vejam a literalidade nas respostas.

Art. 351. Far-se-á o lançamento em nome do titular sob o qual estiver o imóvel cadastrado na repartição.

Perceberam que o assunto é bem fácil, não é?!

Já pensou se isso cair na sua prova?? Você não pode nem pensar em errar!!!

5.2.1 – Perguntas e Respostas:

5.2.1.1 – João possui um imóvel na cidade de Curitiba, mas o imóvel está sendo utilizado por Maurício. Nesse caso, quem é o contribuinte do IPTU?

Resposta: João, sendo proprietário do imóvel, será o contribuinte do IPTU, mas Maurício, pelo fato de estar utilizando o imóvel será o possuidor "a qualquer título", o que o torna responsável solidário do IPTU.

5.3 - Alíquota

Muitas pessoas nos perguntam se é necessário "decorar" cada alíquota do IPTU. Quando as alíquotas do IPTU são progressivas em razão do valor venal, a FCC costuma fornecer a tabela com as alíquotas e pede para o candidato calcular o valor do IPTU.

No caso de Curitiba, as alíquotas são progressivas em razão do valor venal dos imóveis e são diferenciadas em razão da sua utilização.

Sendo assim, é importante saber a utilização de cada imóvel para poder aplicar a alíquota correta.

Vejam o que dispõe o CMT de Curitiba.

*(*)Art. 39. As alíquotas do imposto serão **diferenciadas em função da utilização** e progressivas em razão do valor venal dos imóveis, fracionado por faixas, nas tabelas previstas no Anexo II desta lei. (Decreto nº 1212 de 15/12/2003, e nº 1140 de 02/12/2004, Decreto nº 1633, de 12/12/05, **Decreto nº 1470 de 12/12/2006, E Decreto 1576 de 10/12/2009)***

Parágrafo único. O imposto será determinado pela somatória dos resultados obtidos com a incidência de cada alíquota sofre a fração de valor venal correspondente.

*Art. 40. Quanto à **utilização**, os imóveis serão classificados em:*

I – residencial;

II – não residencial;

III – misto; e

IV – territorial.

*Parágrafo único. Imóveis de **uso misto** são aqueles que possuem **mais de uma utilização**.*

Art. 41. Para efeito de enquadramento nas tabelas do Anexo II, na hipótese de imóveis de uso misto, o valor venal será considerado proporcionalmente de acordo com a área destinada a cada uso.

Agora vamos ver o que dispõe o ***ANEXO II.***

Imóveis residenciais.	
Valores venais por faixa.	**Alíquota**
Até R$ 20.000,00	0,20%
De R$ 20.000,01 a R$ 25.000,00	0,25%
De R$ 25.000,01 a R$ 35.000,00	0,35%
De R$ 35.000,01 a R$ 45.000,00	0,55%
De R$ 45.000,01 a R$ 65.000,00	0,75%
De R$ 65.000,01 a R$ 95.000,00	0,85%
De R$ 95.000,01 a R$ 125.000,00	0,95%
De R$ 125.000,01 a R$ 155.000,00	1,00%
De R$ 155.000,01 acima	1,10%

Imóveis Não Residenciais.	
Valores venais por faixa.	**Alíquota**
Até R$ 25.000,00	0,35%
De R$ 25.000,01 a R$ 35.000,00	0,55%
De R$ 35.000,01 a R$ 45.000,00	0,85%
De R$ 45.000,01 a R$ 55.000,00	1,60%
De R$ 55.000,01 acima	1,80%

Imóveis Territoriais	
Valores venais por faixa.	**Alíquota**
Até R$ 10.000,00	1,0%
De R$ 10.000,01 a R$ 20.000,00	1,50%
De R$ 20.000,01 a R$ 30.000,00	2,00%
De R$ 30.000,01 a R$ 50.000,00	2,50%
De R$ 50.000,01 acima	3,00%

Aqui vale um comentário:

O CTM de Curitiba traz algumas regras especiais pra alguns imóveis e situações.

Vejam o que dispõe o art. 43.

Art. 43. Serão aplicadas as alíquotas de:

*I – **imóveis residenciais**, àqueles onde estiverem **edificados e instalados hotéis**, assim considerados os estabelecimentos utilizados como meio de **hospedagem de turismo**, que satisfaçam as condições previstas na legislação específica;*

*III – **imóveis não residenciais**, àqueles **não edificados** nos dois exercícios subsequentes ao da expedição do alvará de construção classe A.*

*§ 1º. O benefício previsto no inciso III deste artigo, será concedido **uma única vez** para cada imóvel.*

§ 2º. Na hipótese de conclusão total da obra, durante o prazo previsto no inciso III deste artigo, o benefício cessará no exercício subsequente ao da data da expedição do CVCO – Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras.

Vejam essa questão recentemente cobrada na prova de São Luís pela banca FCC.

***(FCC – Prefeitura de São Luís/2018)** - Conforme o CTM/SL/2017, o IPTU será calculado mediante a aplicação de alíquota de*

(A) 1,5%, quando se tratar de imóvel edificado em condomínio, dividido em unidades autônomas, localizado em área residencial de alto nível, com valor venal de R$ 250.000,00.

(B) 2,6%, quando se tratar de imóvel com edificação, considerada a critério da administração como inadequada, pela utilidade, com valor venal de R$ 150.000,00.

(C) 0,8%, quando se tratar de imóvel com edificação em andamento, ou cuja obra esteja paralisada ou em ruínas, com valor venal de R$ 72.000,00.

(D) 0,6%, quando se tratar de imóvel com edificação em bairro popular, com valor venal de R$ 82.000,00.

(E) 0,6%, quando se tratar de imóvel edificado em condomínio, dividido em unidades autônomas, com área inferior a 100 metros quadrados, localizado em galeria de uso comercial, com valor venal de R$ 78.000,00.

Gabarito: alternativa "B"

Comentários:

A tabela não foi fornecida, mas vejam que foi uma cobrança "pura e simples" da alíquota incidente sobre o "terreno" (edificação inadequada) na prova de São Luís (tabela abaixo).

TABELA I

TABELA DE ALÍQUOTAS DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU

ITEM	IMPOSTO Especificação (Em R$)	ALÍQUOTA (%)
1	Imóveis residenciais até 25.000,00 não isentos	0,5
2	10.000,00 a 25.000,00	0,5
3	25.000,01 a 75.000,00	0,6
4	Maior que 75.000,01	0,7
5	Imóveis não residenciais	1,2
6	Terrenos	2,6

Observem que a FCC, contrariando o que comentei no início sobre o fornecimento das alíquotas no caso de alíquotas progressivas. Como as alíquotas em São Luís eram "só" essas, talvez tenha sido esse o motivo.

Agora...vejam essas questões aplicadas em São Paulo/2012.

(FCC - Prefeitura do Município de São Paulo/2012) *- Leonardo de Oliveira é proprietário de bem imóvel comercial localizado na zona urbana do Município de São Paulo. Considerando o valor venal do imóvel de R$ 5.000.000,00, o valor devido a título de IPTU, desconsiderando eventuais acréscimos, descontos e benefícios fiscais concedidos pela legislação municipal, é de*

(A) R$ 37.500,00.

(B) R$ 50.000,00.

(C) R$ 62.500,00.

(D) R$ 75.000,00.

(E) R$ 87.500,00.

GABARITO: alternativa "D".

Comentários:

Se o candidato soubesse que a alíquota padrão para imóveis comerciais (ou melhor, imóveis não considerados residenciais) era de 1,5%, então bastaria aplicar a alíquota sobre o valor venal do imóvel.

*R$ 5.000.000,00 * 1,5% = R$ 75.000,00.*

(FCC - Prefeitura do Município de São Paulo/2012) - *Luan Carvalho é proprietário de bem imóvel, exclusivamente residencial, com área de 400 m2 construídos, localizado na zona urbana do Município de São Paulo. Considerando o valor venal do imóvel de R$ 1.300.000,00, o valor devido a título de IPTU,*

desconsiderando eventuais acréscimos, descontos e benefícios fiscais concedidos pela legislação municipal, é de

(A) R$ 10.000,00.

(B) R$ 12.000,00.

(C) R$ 12.200,00.

(D) R$ 13.000,00.

(E) R$ 13.200,00.

GABARITO: alternativa "D"

Comentários:

Nesse caso, a aplicação foi da alíquota padrão de 1% (alíquota do IPTU para imóveis residenciais) sobre o valor venal de R$ 1.300.000,00, o que nos daria um valor de IPTU de R$ 13.000,00 que é o gabarito da nossa questão.

Embora a FCC também não tenha fornecido as alíquotas, a cobrança foi feita sobre a "alíquota padrão" de São Paulo.

Para vocês terem uma ideia, na Legislação de SP há duas alíquotas-base, sendo uma para imóveis residenciais (1,0%) e outra para imóveis não residenciais e terrenos (1,5%). Sobre essa alíquota-base incidem os acréscimos/deduções, mas a FCC foi expressa ao dizer que "desconsiderando eventuais acréscimos/deduções".

No caso de Curitiba entendam que existem alíquotas diferenciadas, ok?!

Façam uma revisão e tentem "decorar" as alíquotas dentro de cada faixa de valor.

No próximo relatório iremos falar do valor venal, então vocês entenderão melhor como é feito o cálculo do IPTU.

No simulado sobre o IPTU, vamos treinar alguns cálculos para vocês terem a ideia de como funciona o IPTU para que, no pós-edital, vocês apenas "decorem" as alíquotas, ok?!

5.4 – Momento da ocorrência do Fato Gerador.

No Município de Curitiba, o momento da ocorrência do FATO GERADOR é a "regra geral", então não há o que se falar em "IPTU proporcional" como vemos em outras legislações municipais.

Lei Complementar n°.40/2001

*Art. 33. Considera-se ocorrido o fato imponível no dia **1° de janeiro de cada exercício financeiro**.*

Sendo assim.....

Guardem apenas que o momento da ocorrência do fato gerador é:

1° de janeiro de cada exercício.

Nas provas anteriores, quando o assunto foi cobrado, a FCC sempre cobrou a novidade do IPTU proporcional, então não vamos ficar repetindo questões que não trarão "ganho" para vocês, ok?!

7 – Pontos a Destacar.

Pessoal, em resumo ao que foi dito até aqui, agora passo a traçar alguns pontos que merecem uma atenção especial quando o assunto for IPTU.

Jamais deixe de estudar o material didático, mas procurem sempre acompanhar a explanação do professor com o **CTM de Curitiba** ao seu lado.

1 – Sempre façam o estudo da teoria **acompanhada pela leitura da Lei Seca**;

2 – Sempre tenham em mente a diferença entre "área edificada vs área não edificada";

3 – Saibam que há alíquotas diferenciadas em razão da utilização do imóvel (residencial, não residencial e não edificado), bem como progressividade em razão do valor venal do imóvel;

4 – No futuro, tentem decorar as alíquotas;

5 – Embora já esteja um pouco "manjado", guardem que o fato gerador do IPTU ocorre todo dia 1° de janeiro.

Por hoje é só pessoal! Bons estudos!!!

Grande abraço.

Abraão Pereira.

abraaopereira@estrategiaconcursos.com.br

Piero Albuquerque

piero.albuquerque@estrategiaconcuros.com.br

ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE:
PIRATARIA É CRIME.

Mas é sempre bom revisar o porquê e como você pode ser prejudicado com essa prática.

1.

Professor investe seu tempo para elaborar os cursos e o site os coloca à venda.

2.

Pirata divulga ilicitamente (grupos de rateio), utilizando-se do anonimato, nomes falsos ou laranjas (geralmente o pirata se anuncia como formador de "grupos solidários" de rateio que não visam lucro).

3.

Pirata cria alunos fake praticando falsidade ideológica, comprando cursos do site em nome de pessoas aleatórias (usando nome, CPF, endereço e telefone de terceiros sem autorização).

4.

Pirata compra, muitas vezes, clonando cartões de crédito (por vezes o sistema anti-fraude não consegue identificar o golpe a tempo).

5.

Pirata fere os Termos de Uso, adultera as aulas e retira a identificação dos arquivos PDF (justamente porque a atividade é ilegal e ele não quer que seus fakes sejam identificados).

6.

Pirata revende as aulas protegidas por direitos autorais, praticando concorrência desleal e em flagrante desrespeito à Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/98).

7.

Concurseiro(a) desinformado participa de rateio, achando que nada disso está acontecendo e esperando se tornar servidor público para exigir o cumprimento das leis.

8.

O professor que elaborou o curso não ganha nada, o site não recebe nada, e a pessoa que praticou todos os ilícitos anteriores (pirata) fica com o lucro.

Deixando de lado esse mar de sujeira, aproveitamos para agradecer a todos que adquirem os cursos honestamente e permitem que o site continue existindo.